

# 武汉市 2018 年第三季度房地产市场监测报告

## （房地产市场篇）

### 整体市场

环比来看，2018 年第三季度，武汉市房地产市场整体成交量环比呈现较小增长趋势，其中住宅成交环比略有上升，商业成交量有所下降，相比而言写字楼成交量下降幅度较大；同比来看，房地产市场整体呈现下降趋势，下降幅度均超过 10%，从 2017 年下半年开始武汉市相继颁布各种房地产政策，从数据来看，相关政策确实对房地产市场产生了较大的影响。



#### ■ 房地产整体市场——成交总量

2018 年第一季度至第三季度平均每季度成交量约为 450 万 $m^2$ —550 万 $m^2$ ，与 2015 年基本类似，武汉房地产成交量回归到 2015 年同期水平。

## 2015年第一季度—2018年第三季度武汉市房地产市场整体概况



### ■ 房地产整体市场——同比与环比分析

与去年同期相比，2018年第三季度武汉市住宅、写字楼、商业成交量均有下降，房地产整体市场下降 14.19%。与上月相比，第三季度仅住宅呈现上升趋势、写字楼、商业均呈现下降趋势，房地产整体市场上涨 1.97%。

各类房屋成交量及同比



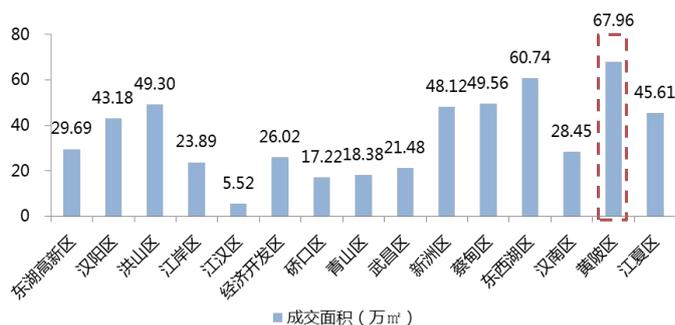
各类房屋成交量及环比



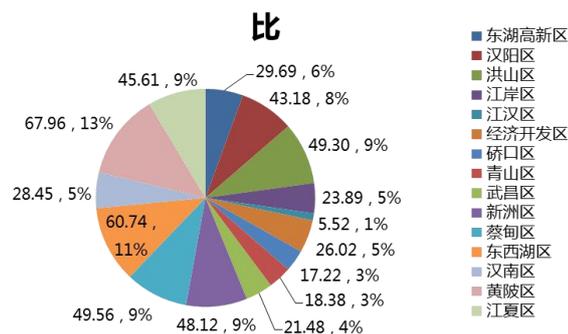
### ■ 房地产整体市场——区域分析

2018年第三季度黄陂区商品房成交量最高，成交面积为 67.96 万㎡；远城区总成交量合计为 300.43 万㎡，远城区成交量占武汉房地产市场成交量 56.15%，武汉住宅市场热度向远城区转移的趋势逐渐加强。

2018年第三季度各区商品房成交面积



2018年第三季度各区商品房成交面积占比

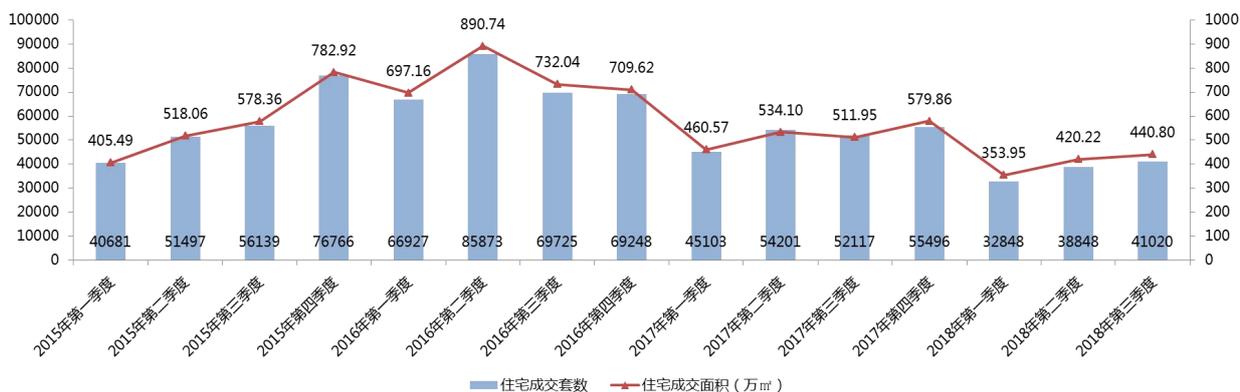


## 住宅市场

### 住宅市场——总体概况

武汉市住房市场成交量自 2018 年以来连续三个季度缓慢上升，但仍保持较低水平。2018 年第三季度住宅成交量为 440.80 万㎡，环比上升 4.90%，同比下降 13.90%。在全国及武汉楼市调控的影响下，2018 年武汉市楼市成交量较低，为近三年最低水平；同时，在 2016-2018 年武汉市土地市场大规模供应的背景下，2018-2019 年武汉市住宅产品推出量逐步增多，故 2018 年前三季度武汉市住宅市场成交量呈现缓慢上升的趋势。

2015年第一季度—2018年第三季度武汉市住房市场整体概况



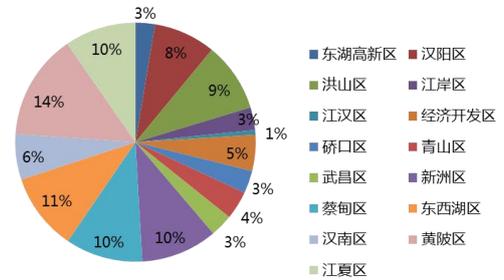
### 住宅市场——成交分布

2018 年第三季度，住宅市场黄陂区成交量最高，成交面积为 63.04 万㎡，占 2018 年第三季度住

宅成交面积的 14%。远城区住宅成交量为 269.70 万 $m^2$ ，占总成交面积 61.18%。主城区洪山区、汉阳区成交量均超过 35 万 $m^2$ ，江汉区成交量仅 2.88 万 $m^2$ 。

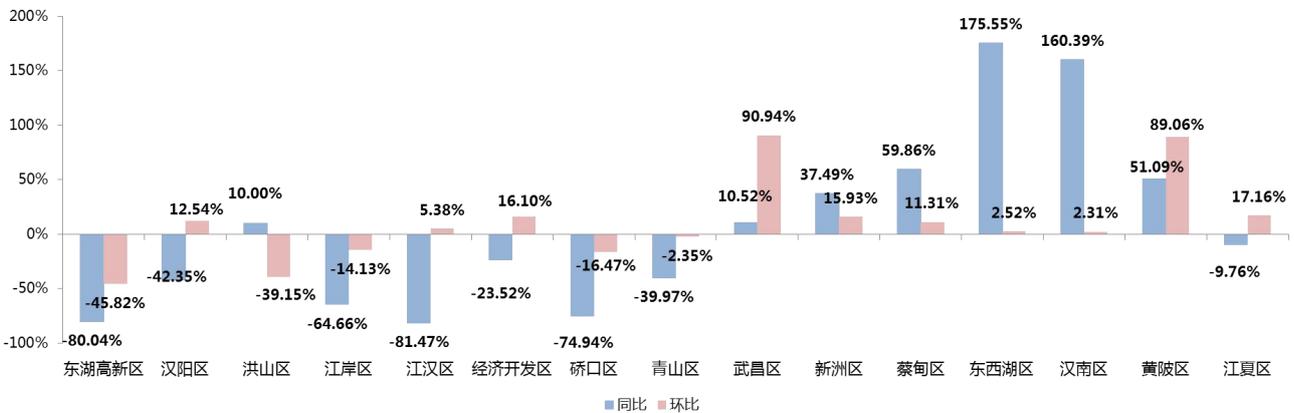


### 2018年第三季度各区住房成交面积占比



2018 年第三季度与去年同期相比，主城区大部分呈现下降趋势，东湖高新区、江岸区、江汉区、硚口区降幅超 50%，远城区大部分都有所上升，蔡甸区、东西湖区、汉南区、黄陂区涨幅超 50%，仅江夏区有所下降；与上季度环比相比，主城区大部分都有所下降，远城区均呈现上升，黄陂区涨幅较大为 89.06%。

### 2018年第三季度各区住宅市场成交面积同环比情况



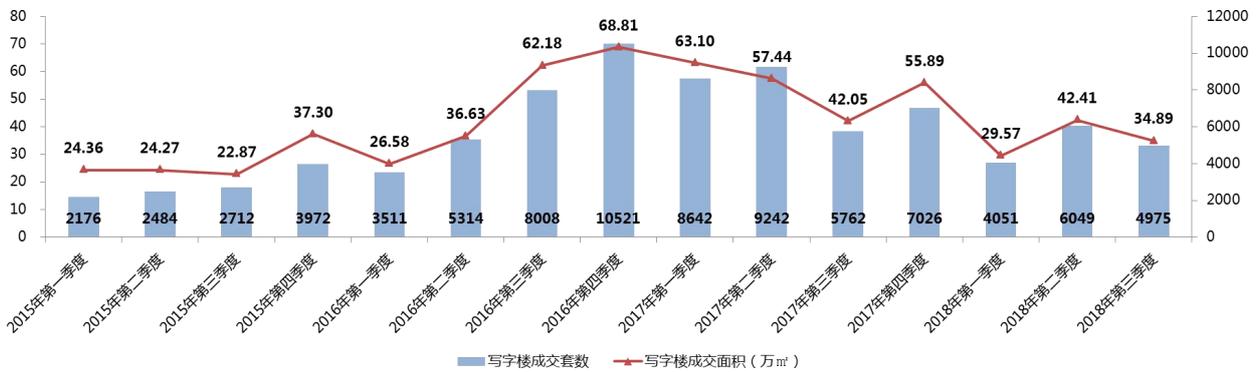
## 写字楼市场

### ■ 写字楼市场——整体概况

武汉写字楼市场在 2016 年第三季度—2017 年第四季度成交量整体处于较高水平，成交量保持在 50 万 $m^2$ ，2018 年整体武汉市写字楼市场较为平稳，各季度成交量逐步稳定在 30 万 $m^2$ 左右；2018

年第三季度成交面积为 34.89 万㎡，同比下降 17.02%，环比下降 17.71%。

2015年第一季度-2018年第三季度武汉市写字楼市场整体概况



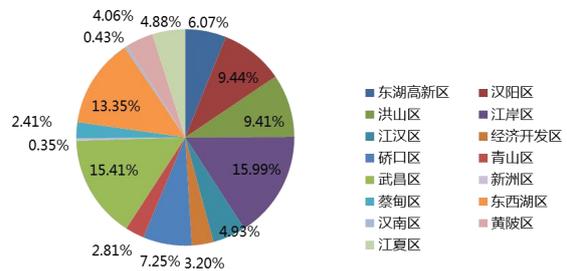
### ■ 写字楼市场——成交分布

2018年第三季度江岸区写字楼成交量最高，成交量为 5.58 万㎡，武昌区紧随其后，成交量为 5.38 万㎡，东西湖区排名第三，成交量为 4.66 万㎡。

2018年第三季度各区写字楼成交面积

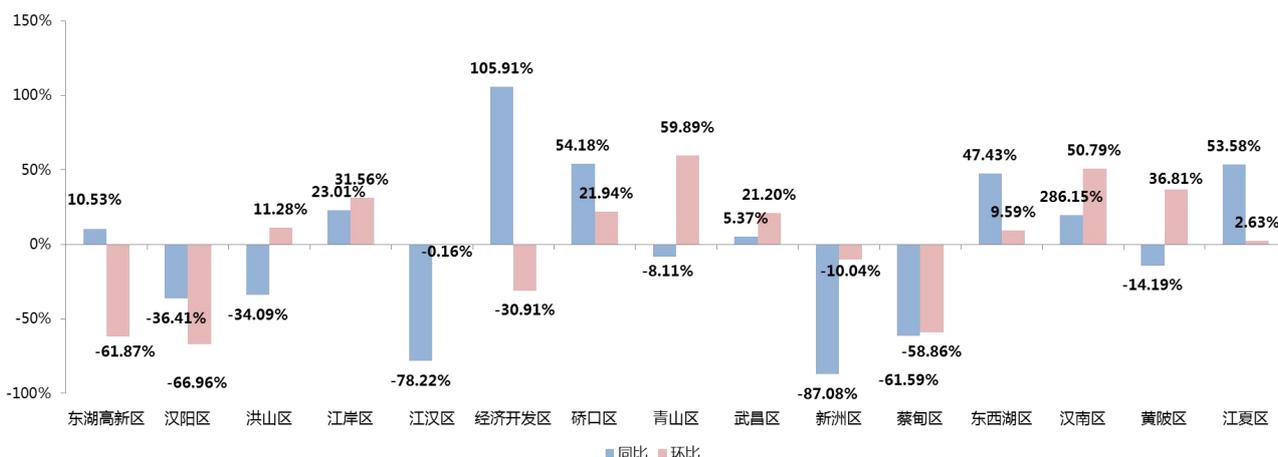


2018年第三季度写字楼成交面积占比



2018年第三季度与去年同期相比，汉阳区、洪山区、江汉区、青山区、新洲区、蔡甸区、黄陂区均有所下降，经济开发区涨幅较大，为 105.91%；与第二季度环比相比，东湖高新区、汉阳区、经济开发区、新洲区、蔡甸区均下降，其余区域均呈现上升趋势，其中青山区增幅最大为 59.89%。

2018年第三季度各区写字楼市场成交面积同环比情况

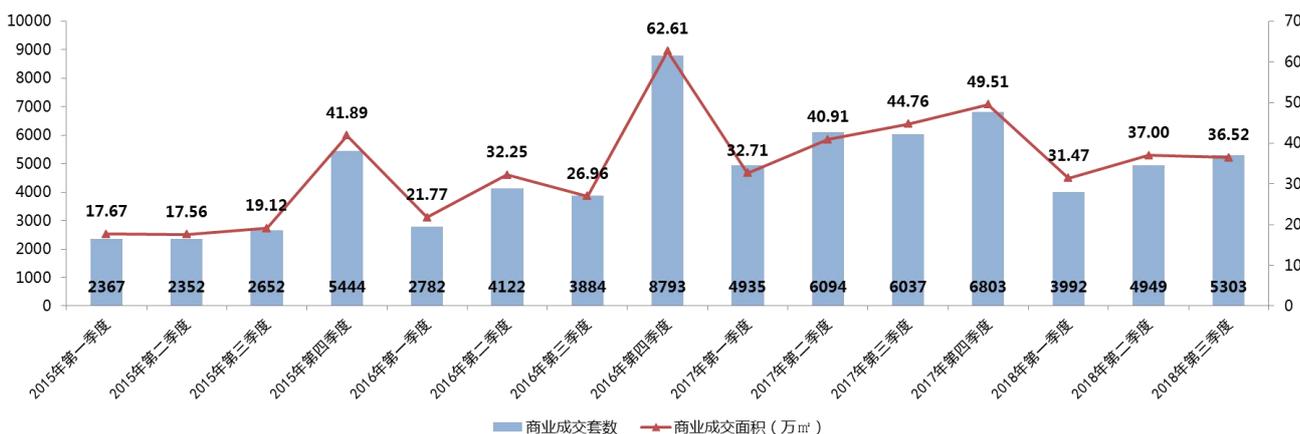


## 商业市场

### 商业市场——整体概况

武汉商业市场 2018 年比较稳定，第三季度环比第二季度略有下降，第三季度成交 36.52 万 $m^2$ ，与 2017 年同期相比下降 18.42%，与第二季度环比下降 1.30%。

2015年第一季度—至2018年第三季度武汉市商业市场整体概况



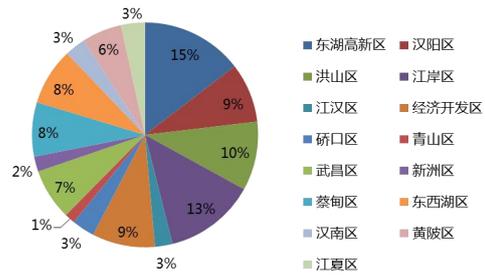
### 商业市场——成交分布

2018 年第三季度商业市场东湖高新区、江岸区较高，成交量均超过 4.5 万 $m^2$ ，东湖高新区达到 5.32 万 $m^2$ ，远高于其他区域，位列第一位，青山区成交量最低，仅为 0.54 万 $m^2$ 。

2018年第三季度各区商业成交面积

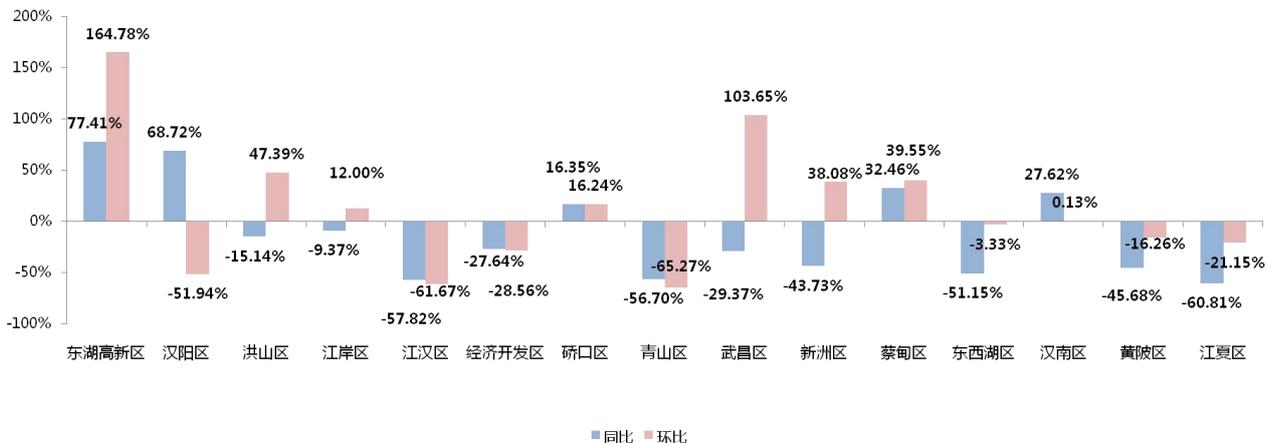


2018年第三季度商业成交面积占比



与去年同期相比，2018年第三季度武汉市商业市场东湖高新区、汉阳区、硚口区、蔡甸区、汉南区呈现上涨趋势，东湖高新区涨幅较大，为77.41%；其他区域均呈现下跌趋势，江汉区、青山区、东西湖区、江夏区跌幅较大，跌幅超50%；与第二季度相比，东湖高新区、洪山区、江岸区、硚口区、武昌区、新洲区、蔡甸区、汉南区呈现上涨趋势，东湖高新区上涨幅度较大为164.78%，青山区跌幅最大，为65.27%。

2018年第三季度各区商业市场成交面积同环比情况

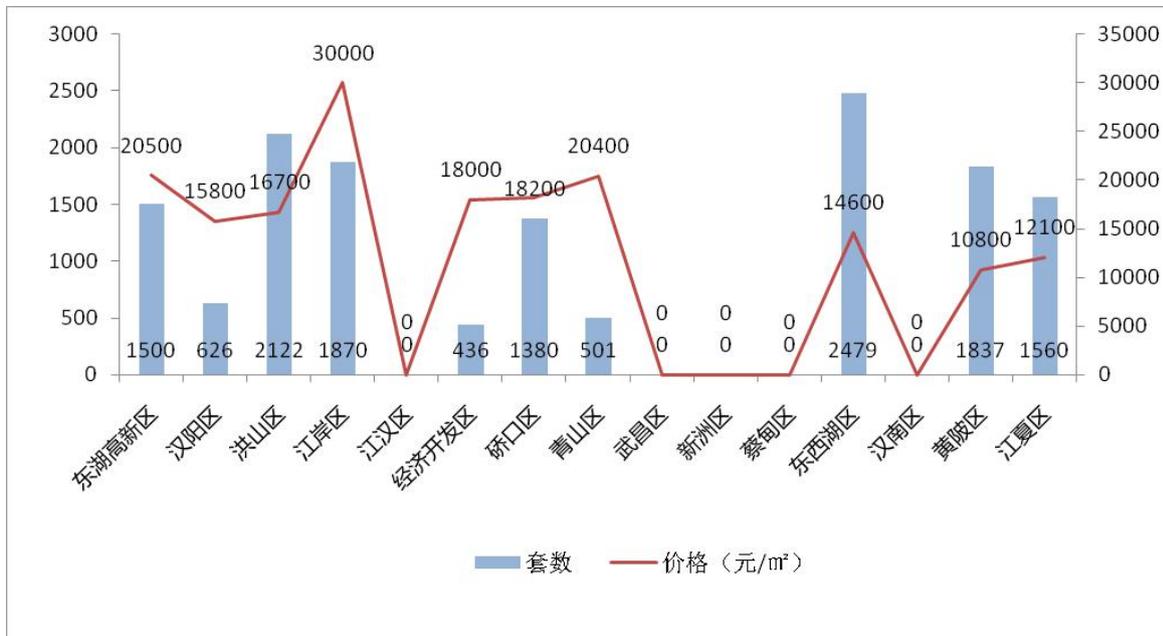


## 开盘监测

2018年9月，武汉市共计开盘50次，武汉市迎来月度最大开盘量，共推出16380套住宅产品，总成交额约为289.64亿元，平均成交价格约为16000-17000元/㎡。

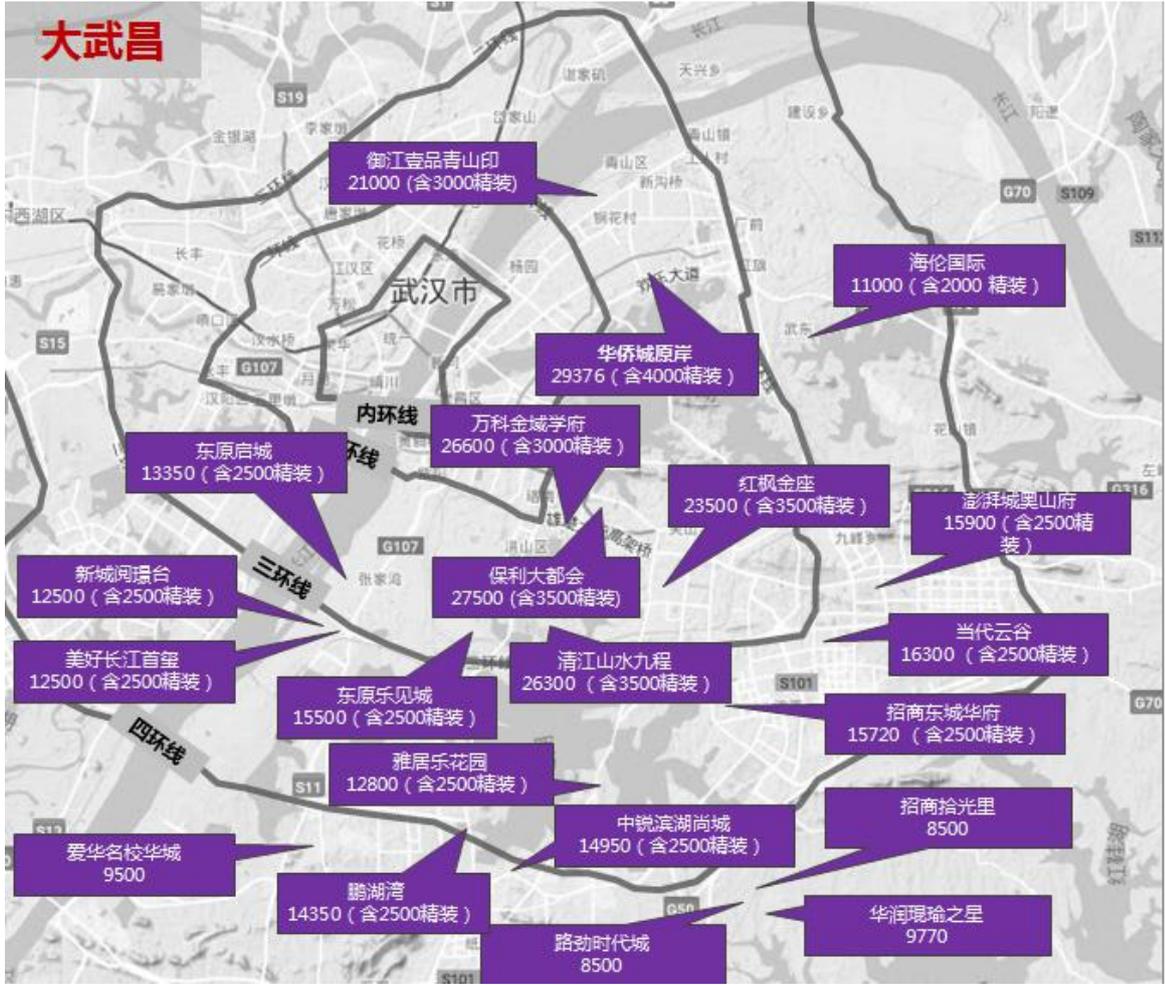
东湖高新区、洪山区、江夏区、青山区、江岸区、硚口区、东西湖区、黄陂区、汉阳区、经济开发

区均为住宅热点区域，均推出多个楼盘销售。成交套数方面，东西湖成交套数最多，为 2479 套，江汉区、武昌区、新洲区、蔡甸区、汉南区无成交量。



数据说明：以上数据根据各项目开盘情况估计而来

销售价格方面，东湖高新区价格为 15900-26300 元/m<sup>2</sup>，洪山区价格为 9500-27500 元/m<sup>2</sup>，江夏区价格为 8500-15720 元/m<sup>2</sup>，青山区价格为 11000-29376 元/m<sup>2</sup>，江岸区价格为 17100-43000 元/m<sup>2</sup>，硚口区价格为 12500-25000 元/m<sup>2</sup>，东西湖区价格为 12500-19380 元/m<sup>2</sup>，黄陂区价格为 9920-12500 元/m<sup>2</sup>，汉阳区均价为 15100-16500 元/m<sup>2</sup>，经济开发区均价为 14000-22000 元/m<sup>2</sup>。





序号	项目名称	行政区域	开盘日期	板块	价格	主力户型	套数	去化	去化率
1	庭瑞新汉口	东西湖	2018年9月1日	金银湖	14300元/m <sup>2</sup>	66~106m <sup>2</sup>	477	477	100%
2	鹏湖湾	江夏	2018年9月1日	文化大道	14500元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	110-173m <sup>2</sup>	238	238	100%
3	绿城黄浦湾	江岸	2018年9月1日	二七	43000元/m <sup>2</sup> (含5000元/m <sup>2</sup> 精装)	190-251m <sup>2</sup>	164	123	75%
4	千禧城	硚口	2018年9月2日	古田中心	19500元/m <sup>2</sup> (含3000元/m <sup>2</sup> 精装)	114-147m <sup>2</sup>	252	252	100%
5	城开云悦邸	江岸	2018年9月2日	后湖	18000元/m <sup>2</sup> (含3000元/m <sup>2</sup> 精装)	113-182m <sup>2</sup>	602	602	100%
6	九坤新城壹号·御府	东西湖	2018年9月6日	吴家山	13100元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	76-124m <sup>2</sup>	256	199	78%
7	清江山水九程	东湖高新	2018年9月7日	关山大道	26300元/m <sup>2</sup> (含3500元/m <sup>2</sup> 精装)	107-142m <sup>2</sup>	332	332	100%
8	恒大龙城	黄陂	2018年9月8日	盘龙城	9920元/m <sup>2</sup> (含2000元/m <sup>2</sup> 精装)	78-129m <sup>2</sup>	210	210	100%
9	融侨方圆	黄陂	2018年9月9日	临空新城	11100元/m <sup>2</sup> (含2000元/m <sup>2</sup> 精装)	106-130m <sup>2</sup>	105	86	82%
10	路劲时代城	江夏	2018年9月11日	五里界	8500元/m <sup>2</sup>	105-115m <sup>2</sup>	120	120	100%
11	铭悦芳华	汉阳	2018年9月11日	龙阳大道	16500元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	106-141m <sup>2</sup>	256	256	80%
12	华润瑀瑜之星	江夏	2018年9月12日	五里界	9770元/m <sup>2</sup>	98-120m <sup>2</sup>	96	96	100%
13	融创观澜府	东西湖	2018年9月13日	吴家山	均价19380元/m <sup>2</sup> (含3000元/m <sup>2</sup> 精装)	191-236m <sup>2</sup> 、	928	566	61%
14	招商拾光里	江夏	2018年9月14日	五里界	8500元/m <sup>2</sup>	93-127m <sup>2</sup>	300	300	100%
15	御江壹品青山印	青山	2018年9月15日	建二	21000元/m <sup>2</sup> (含3000元/m <sup>2</sup> 精装)	101-156m <sup>2</sup>	162	97	60%
16	武汉院子	经开	2018年9月15日	沌口西	22000元/m <sup>2</sup>	88-166m <sup>2</sup>	300	150	50%
17	保合太和	黄陂	2018年9月15日	盘龙城	12500元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	72-108m <sup>2</sup>	20	20	100%
18	中南拂晓城	黄陂	2018年9月16日	临空新城	11000元/m <sup>2</sup> (含2000元/m <sup>2</sup> 精装)	96-123m <sup>2</sup>	256	227	89%
19	中建壹品澜湾	东西湖	2018年9月16日	吴家山	14287元/m <sup>2</sup>	88-156m <sup>2</sup>	780	750	96%
20	天宇万象国际	硚口	2018年9月16日	古田	16000元/m <sup>2</sup>	108-128m <sup>2</sup>	251	251	100%
21	保利大都会	洪山	2018年9月16日	卓刀泉	27500元/m <sup>2</sup> (含3500元/m <sup>2</sup> 精装)	112-158m <sup>2</sup>	369	306	83%
22	招商东城华府	江夏	2018年9月18日	藏龙岛	15720元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	108-143m <sup>2</sup>	124	124	100%
23	华润翡翠城	硚口	2018年9月18日	古田北	12500元/m <sup>2</sup>	98-120m <sup>2</sup>	317	317	100%
24	新力帝泊湾	黄陂	2018年9月19日	盘龙城	10140元/m <sup>2</sup> (含2000元/m <sup>2</sup> 精装)	90-112m <sup>2</sup>	365	365	100%
25	当代云谷	东湖高新	2018年9月20日	高新	16300元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	104-142m <sup>2</sup>	790	679	86%
26	金地悦江时代悦峯	硚口	2018年9月21日	古田滨江	19300元/m <sup>2</sup> (含精装3000元/m <sup>2</sup> )	153-205m <sup>2</sup>	236	182	77%
27	东原乐见城	洪山	2018年9月22日	南湖	15500元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	110-127m <sup>2</sup>	335	335	100%
28	江山樾	硚口	2018年9月22日	古田滨江	17000元/m <sup>2</sup>	102-116m <sup>2</sup>	180	180	100%
29	万科金域学府	洪山	2018年9月22日	南湖	26600元/m <sup>2</sup> (含3000元/m <sup>2</sup> 精装)	116-140m <sup>2</sup>	376	105	28%
30	红枫金座	东湖高新	2018年9月23日	关山大道	23500元/m <sup>2</sup> (含3500元/m <sup>2</sup> 精装)	39-55m <sup>2</sup>	576	409	71%
31	地铁盛观尚城	经开	2018年9月23日	龙阳大道	14000元/m <sup>2</sup>	85-140m <sup>2</sup>	286	286	100%
32	尚璟瑞府	黄陂	2018年9月23日	盘龙城	10800元/m <sup>2</sup> (含2000元/m <sup>2</sup> 精装)	85-129m <sup>2</sup>	442	442	100%
33	美好长江首玺	洪山	2018年9月23日	黄家湖	12500元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	105-152m <sup>2</sup>	344	196	57%
34	海伦国际	青山	2018年9月23日	工人村	11000元/m <sup>2</sup> (含2000元/m <sup>2</sup> 精装)	96-111m <sup>2</sup>	296	237	80%

35	禹洲翡丽公馆	东西湖	2018年9月24日	吴家山	12500元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	83-109m <sup>2</sup>	384	372	97%
36	中锐滨湖尚城	江夏	2018年9月24日	汤逊湖东	14950元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	120-142m <sup>2</sup>	150	75	50%
37	金辉优步湖畔	黄陂	2018年9月24日	临空新城	11100元/m <sup>2</sup> (含2000元/m <sup>2</sup> 精装)	98-125m <sup>2</sup>	336	336	100%
38	东原启城	洪山	2018年9月26日	白沙洲	13350元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	95-142m <sup>2</sup>	584	584	100%
39	国博新城	汉阳	2018年9月26日	国博	15100元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	126-182m <sup>2</sup>	370	370	100%
40	雅居乐花园	江夏	2018年9月26日	五里界	12800元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	89-115m <sup>2</sup>	607	607	100%
41	新华尚水湾	硚口	2018年9月27日	古田滨江	25000元/m <sup>2</sup>	108-138m <sup>2</sup>	283	198	70%
42	联投汉口郡	黄陂	2018年9月27日	武湖	9995元/m <sup>2</sup> (含2000元/m <sup>2</sup> 精装)	153-244m <sup>2</sup>	95	95	100%
43	汇悦天地	江岸	2018年9月28日	塔子湖	17100元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装修)	78m <sup>2</sup> -164m <sup>2</sup>	1083	1083	100%
44	北辰蔚蓝城市	黄陂	2018年9月28日	临空新城	11100元/m <sup>2</sup> (含2000元/m <sup>2</sup> 精装修)	81-111m <sup>2</sup>	56	56	100%
45	澎湃城奥山府	东湖高新	2018年9月29日	光谷新中心	15900元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	98-140m <sup>2</sup>	171	80	47%
46	新城阅璟台	洪山	2018年9月29日	黄家湖	12500元/m <sup>2</sup> (含2500元/m <sup>2</sup> 精装)	113-129m <sup>2</sup>	188	184	98%
47	爱华名校华城	洪山	2018年9月30日	黄家湖	9500元/m <sup>2</sup>	90-136m <sup>2</sup>	412	412	100%
48	伟鹏万科御玺滨江	江岸	2018年9月30日	二七	42000元/m <sup>2</sup> (含5000元/m <sup>2</sup> 精装)	168m <sup>2</sup> -262m <sup>2</sup>	102	62	61%
49	华侨城原岸	东湖风景区	2018年9月30日	华侨城	29376元/m <sup>2</sup> (含4000元/m <sup>2</sup> 精装)	140-230m <sup>2</sup>	418	167	40%
50	庭瑞新汉口	东西湖	2018年9月30日	金银湖	14300元/m <sup>2</sup>	93-130m <sup>2</sup>	128	115	90%